

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.2.2 - Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de M€ 811, représentent un poste significatif du bilan (63 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de la note 3.2.2.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ valider, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).

- ▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données ainsi que des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-huitième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

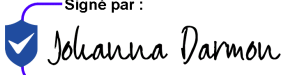
FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG Audit

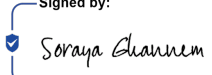
Signé par :

69854153DF764C8...

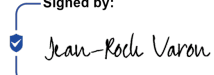
Gilles Magnan

Signé par :

B2D64C1D470945F...

Johanna Darmon

Signed by:


Soraya Ghannem

Signed by:


Jean-Roch Varon

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue	1 125,1	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 125,1	1 124,1
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	-	-
Produits d'exploitation	1 125,1	1 124,1
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	3 753,6	6 010,6
Impôts, taxes et versements assimilés	0,4	0,5
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations d'exploitation	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	9,0	8,0
Charges d'exploitation	3 763,1	6 019,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 638,0)	(4 895,0)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-	-
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-
Produits financiers		
De participation	75 582,5	51 162,8
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	18 829,7	21 665,2
Reprises sur dépréciations et provisions	-	22,8
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	115 750,0	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Produits financiers	210 162,2	72 850,8
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	10 833,1	6 155,8
Intérêts et charges assimilées	48 809,4	53 363,3
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	115 750,0	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Charges financières	175 392,5	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	34 769,7	13 331,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	32 131,7	8 436,7

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Produits exceptionnels	–	1,6
Charges exceptionnelles	–	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	–	(18,5)
Participation des salariés aux résultats	–	–
Impôts sur les bénéfices	(16 406,0)	(12 514,7)
Total des produits	211 287,3	73 976,5
Total des charges	162 749,6	53 043,6
BÉNÉFICE OU PERTE	48 537,7	20 932,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances at comptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations	351 818,2	126 837,5	224 980,6	193 589,1
Créances rattachées à des participations	518 946,6	2 412,7	516 533,9	617 880,7
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	870 764,8	129 250,2	741 514,6	811 469,9
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	406 262,8	-	406 262,8	38 877,7
Charges constatées d'avance	819,0	-	819,0	21,8
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	100,2	1,3	98,9	106,4
Autres titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme et jetons détenus	16 018,4	-	16 018,4	163,7
Disponibilités	79 761,6	-	79 761,6	426 918,3
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	502 962,0	1,3	502 960,6	466 087,8
Frais d'émission des emprunts	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	84,8
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif	6 332,2	-	6 332,2	5 844,0
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF	1 380 058,9	129 251,5	1 250 807,4	1 283 486,5

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Ecart d'équivalence	0,0	0,0
Réserves	0,0	0,0
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	26,8	0,0
Réserves réglementées	0,0	26,8
Autres réserves	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	351 213,0	330 280,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	48 537,7	20 932,9
Subventions d'investissement	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	483 757,5	435 219,8
Produits des émissions de titres participatifs	0,0	0,0
Avances conditionnées	0,0	0,0
AUTRES FONDS PROPRES	0,0	0,0
Provisions pour risques	6 342,2	5 844,0
Provisions pour charges	0,0	7,7
PROVISIONS	6 342,2	5 851,7
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	0,0	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346 270,1	228 390,2
Emprunts et dettes financières diverses	270 938,8	149 438,8
Instruments financiers à terme	2 638,6	5 844,0
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 939,1	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	0,0	22,2
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,0	0,0
Autres dettes	135 227,5	117 827,5
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
DETTES	757 014,0	842 415,0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	3 693,6	0,0
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	1 250 807,4	1 283 486,5

3.2 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea et ses activités de diversification.

La société Altareit est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment A. Des comptes consolidés

ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société Altareit est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1er janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24 février 2026 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Dans la continuité de l'année 2024, le contexte économique de l'année 2025 est marqué par une crise immobilière durable qui impacte les prix de vente et l'écoulement des stocks immobiliers. Ce contexte a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos de la société au 31 décembre 2025 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société.

Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea. Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du 1^{er} semestre 2025.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige.

Remboursement de l'emprunt obligataire

Fin avril 2025, Altareit a remboursé par anticipation son obligation d'échéance juillet 2025 pour un montant de 343 millions d'euros (nominal et intérêts courus). Altareit n'a plus d'échéance obligataire après ce remboursement.

Apport des titres Cogedim à la société Alta Faubourg

Altareit a apporté le 15 mai 2025 à la société Alta Faubourg l'intégralité de sa participation dans la société Cogedim.

Les deux sociétés se trouvant sous contrôle commun, l'apport a été effectué à leur valeur comptable, soit 115,75 millions d'euros, et a été rémunéré par l'attribution d'actions Alta Faubourg.

Autres prises de participation

La société a acquis auprès de la société Alta Faubourg 100% des actions de la société Alta Holding Datacenter pour 89 milliers d'euros et a souscrit au capital des sociétés Alta Babylone 2 et Alta Babylone 3 à hauteur de 100 %.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les états financiers 2024 étaient établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général. Les états financiers 2025 sont établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Ce règlement ANC n°2022-06 dit de « Modernisation des états financiers », homologué par arrêté du 26 décembre 2023 et publié au Journal officiel du 30 décembre 2023, modifie le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG). Il est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement a notamment apporté des modifications (i) au plan de comptes, (ii) aux modèles d'états financiers et (iii) aux informations devant figurer dans l'annexe.

Les principaux changements de méthode comptable concernent notamment :

- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat avec l'application de nouveaux modèles (ajout d'une ligne Instruments financiers à terme et jetons détenus à l'actif et au passif, reclassement des plus ou moins-values sur cession d'actifs en résultat d'exploitation ou en résultat financier selon la nature des actifs cédés dès lors qu'ils ne sont pas liés à un événement "majeur et inhabituel") ;
- l'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale et aux impacts des changements de méthode ou corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- la suppression de la technique du "transfert de charges" : les remboursements / indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Concernant la Société les changements de présentation concernent :

- Le reclassement des actions propres dans la ligne Actions propres (classement en Valeurs mobilières de placement pour 106,4 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des instruments financiers dans la ligne Instruments financiers à terme en Dettes financières (classement en Autres dettes pour 5 844 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles. Les états financiers 2024 publiés figurent en annexe.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Liste des principales méthodes retenues lorsqu'il existe un choix de méthode

Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission ou d'apport sont imputés sur les primes d'émission et de fusion. Si la prime est insuffisante pour permettre l'imputation de la totalité des frais, l'excédent est comptabilisé en charges.

- Les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en charges.
- L'amortissement des primes de remboursement des emprunts en application de l'article 212-10 est rapporté au résultat par fractions égales.
- Les primes d'option en application de l'article 628-12 sont étalées dans le compte de résultat sur la période de couverture.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres et attribution d'actions gratuites

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- actions propres :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations, ou
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Provisions

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (*swaps/caps*) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Titres de participations	310 290,5	157 277,7	115 750,0	351 818,2
Créances financières	620 173,2	181 837,1	283 063,7	518 946,6
Créances rattachées à des participations	620 173,2	181 837,1	283 063,7	518 946,6
Prêts et autres immobilisations	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	930 463,7	339 114,8	398 813,7	870 764,8

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste titres de participation s'explique essentiellement par l'apport des titres Cogedim à la société Alta Faubourg, l'augmentation de capital de la société Alta Penthièvre, et les augmentations de capital intervenues sur des filiales.

La variation des créances financières s'explique notamment par des mouvements de financement internes depuis Cogedim et vers Alta Faubourg, Alta Penthièvre et Alta Holding Datacenter.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	116 701,4	10 136,2	0,0	0,0	126 837,5
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 292,4	120,2	0,0	0,0	2 412,7
TOTAL	118 993,8	10 256,4	0,0	0,0	129 250,2

La variation des provisions s'explique essentiellement par les dotations aux provisions sur les titres Alta Penthièvre.

Créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	Provision	Montant net 2025	Montant net 2024
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	407 081,8	-	407 081,8	38 899,4
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	2 025,8	-	2 025,8	1 690,4
Taxe sur la valeur ajoutée	189,9	-	189,9	126,8
Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-
Groupe et associés	15 943,5	-	15 943,5	37 057,0
Débiteurs divers	388 103,6	-	388 103,6	3,5
Charges constatées d'avance	819,0	-	819,0	21,8
TOTAL	407 081,8	-	407 081,8	38 899,4

Elles sont constituées principalement des avances de trésorerie consenties par des sociétés du Groupe et de créances fiscales. Les avances de trésorerie représentent 387,6 millions d'euros, en augmentation de 363,8 millions d'euros comparé au 31 décembre 2024.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	À 1 an	À plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	–	–	–
Autres créances	407 081,8	407 081,8	–
Personnel et comptes rattachés	–	–	–
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	–	–	–
Impôts sur les bénéfices	2 025,8	–	2 025,8
Taxe sur la valeur ajoutée	189,9	189,9	–
Autres impôts, taxes et versements assimilés	–	–	–
Divers	–	–	–
Groupe et associés	15 943,5	15 943,5	–
Débiteurs divers	388 103,6	388 103,6	–
Charges constatées d'avance	819,0	819,0	–
TOTAL	407 081,8	407 081,8	–

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances rattachées à des participations	22 917,2	51 160,6
Autres immobilisations financières	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	0,0	0,0
Autres créances	469,9	0,0
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Disponibilités	117,9	485,5
TOTAL	23 505,0	51 646,1

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Actions propres	106,4	138,0	144,2	(1,3)	98,9
TOTAL	106,4	138,0	144,2	(1,3)	98,9
Nb Actions	231	270	309	0	192

Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Instruments de trésorerie	163,7	47 833,1	31 978,4	0,0	16 018,4
TOTAL	163,7	47 833,1	31 978,4	0,0	16 018,4

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur les instruments financiers.

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Le solde à étaler à fin 2025 s'élève à 16,0 millions d'euros à l'actif du bilan.

Tableau des dépréciations

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépréciations des comptes clients	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres dépréciations	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3
TOTAL	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2024	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variations 2025	31/12/2025
Capital	2 626,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2 626,7
Primes d'émission, de fusion d'apport	76 253,6	0,0	0,0	0,0	0,0	76 253,6
Ecart de réévaluation	58,4	0,0	0,0	0,0	0,0	58,4
Ecart d'équivalence	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserve légale	262,6	0,0	0,0	0,0	0,0	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8
Réserves réglementées	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres réserves	4 778,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4 778,6
Report à nouveau	330 280,1	0,0	0,0	0,0	0,0	351 213,0
Résultat de l'exercice	20 932,9	(20 932,9)	0,0	0,0	48 537,7	48 537,7
Suventions d'investissement	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	435 219,8	(20 932,9)	0,0	0,0	48 537,7	483 757,5

Le capital au 31 décembre 2025 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros, divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	5 851,7	490,5	0,0	0,0	6 342,2
TOTAL	5 851,7	490,5	0,0	0,0	6 342,2

Les provisions pour risques et charges au 31 décembre 2025 correspondent essentiellement aux pertes latentes sur les instruments financiers en position ouverte isolée.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2025	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	619 847,5	406 847,5	213 000,0	0,0	717 150,7
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	0,0	0,0	0,0	0,0	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346 270,1	133 270,1	213 000,0	0,0	228 390,2
Emprunts et dettes financières divers	141 392,6	141 392,6	0,0	0,0	149 438,8
Instruments financiers à terme	2 638,6	2 638,6	0,0	0,0	5 844,0
Groupe et associés	129 546,2	129 546,2	0,0	0,0	0,0
Dettes et autres dettes	137 166,6	137 166,6	0,0	0,0	125 264,3
Fournisseurs et comptes rattachés	1 939,1	1 939,1	0,0	0,0	1 570,6
Personnel et comptes rattachés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Impôts sur les bénéfices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxe sur la valeur ajoutée	0,0	0,0	0,0	0,0	22,2
Autres impôts, taxes et assimilés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres dettes	135 227,5	135 227,5	0,0	0,0	117 827,5
Dette représentative de titres empruntés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits constatés d'avance	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	757 014,0	544 014,0	213 000,0	0,0	842 415,0

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2024	+	-	31/12/2025
Prime de remboursement des obligations	84,8	0,0	84,8	0,0
TOTAL	84,8	0,0	84,8	0,0

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	4 821,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 250,9	3 381,7
Emprunts et dettes financières divers	11 265,3	4 072,3
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 938,6	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	2 103,3	1 079,6
TOTAL	17 558,1	14 925,7

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué essentiellement des management fees facturées.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Management fees	1 124,1	1 124,1
Autres	1,0	-
TOTAL	1 125,1	1 124,1

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres	-	-
TOTAL	-	-

Charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Primes d'Assurance	(0,6)	-
Commissions et honoraires	1 897,6	1 569,9
Publicité et relations publiques	3,8	3,8
Services Bancaires et comptes assimilés	1 839,0	4 424,1
Impôts & Taxes	0,4	0,5
Autres Charges	22,8	20,8
TOTAL	3 763,1	6 019,1

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 012,5 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (600 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Les services bancaires et comptes assimilés correspondent essentiellement à des commissions sur cautions versées.

Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Dividendes	37 000,0	-
Résultat des filiales (bénéfices)	-	-
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	39 098,8	52 446,4
Revenu des prêts et des créances	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	115 750,0	-
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	15 684,8	18 020,5
Revenu des placements et intérêts créditeurs	-	-
Commissions sur cautions facturées	-	-
Autres produits financiers	2 625,2	2 361,1
Reprises sur provisions et dépréciations financières	-	22,8
Gains de change	-	-
Boni de fusion ou liquidation	3,4	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	210 162,2	72 850,8
Charges financières		
Résultat des filiales (pertes)	-	-
Charges d'intérêts bancaires	18 364,0	32 649,9
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	13 404,4	6 668,2
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	115 750,0	-
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges sur instruments financiers à terme	17 041,1	(17 229,8)
Abandon de créances	-	-
Autres charges financières	-	31 275,0
Dotations aux provisions et dépréciations financières	10 833,1	6 155,8
Pertes de change	-	-
Mali de fusion ou de liquidation	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	175 392,5	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	34 769,7	13 331,7

Le poste « dividendes » de 37,0 millions d'euros en 2025 est constitué des distributions effectuées par les sociétés Cogedim et Alta Faubourg.

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits Exceptionnels		
Produits de cession d'actifs	-	1,6
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	-	-
Charges sur exercices antérieurs	-	-
Reprises aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	1,6
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges sur cession d'actifs	-	20,1
Coût des actions gratuites	-	-
Produits sur exercices antérieurs	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	(18,5)

Impôt sur les sociétés

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 341 511 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2025 de 16 406 milliers d'euros est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 16 400 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales, et d'une réduction d'impôt de 6 milliers d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations		31/12/2025
Allègements				
Organic	0,0	0,0	0,0	0,0
Déficit fiscal	(206 164,8)	0,0	(54 511,2)	(260 676,0)
Base Totale	(206 164,8)	0,0	(54 511,2)	(260 676,0)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT	(51 541,2)	0,0	(13 627,8)	(65 169,0)

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25 %.

Vérification de comptabilité

La société Altareit SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.

3.2.3.4 Autres renseignements

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877), dont le siège social se situe 87, rue de Richelieu – 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponible au siège social de la société.

Parties liées

Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altareit détient au 31 décembre 2025 un portefeuille de *swaps* en position ouverte isolée..

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2025	2024
SWAP/TOTAL (NOTIONNEL)	700 000,0	0,0
TOTAL	700 000,0	0,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2025 un montant négatif de 2,6 millions d'euros au titre des *SWAP*.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2025	2024
Produits d'intérêts (y compris soultes)	15 684,8	18 020,5
Charges d'intérêts (y compris soultes)	17 041,1	(17 229,8)
TOTAL	(1 356,3)	35 250,3

Tableau du notionnel couvert par des *swaps* et des *caps* à fin décembre

Tableau des échéances de <i>swap</i> et <i>cap</i> à fin décembre (en milliers d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030
SWAP (ALTAREIT PAYEUR À TAUX FIXE)	200 000,0	200 000,0	200 000,0	–	–
SWAP (ALTAREIT PAYEUR À TAUX VARIABLE)	–	–	–	–	–
POSITION NETTE	200 000,0	200 000,0	200 000,0	0,0	0,0

Le taux de référence appliqué est l'Euribor 3 mois.

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit pour un montant pouvant aller globalement jusqu'à 918,5 millions d'euros dont 693,5 millions d'euros de RCF non tirés.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 9,7 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+50 %)											
ALTA FAUBOURG	20 639,8	313 143,9	100,00 %	160 044,4	160 044,4	150 623,7	150 623,7	-	(29 986,4)	20 000,0	-
ALTA PENTHIEVRE	520,0	11 191,2	100,00 %	158 099,0	31 361,5	219 153,6	219 153,6	-	(18 787,8)	-	-
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 423,7)	100,00 %	100,0	-	2 412,7	-	-	(121,5)	-	-
Alta Holding Datacenter	1,0	(5 147,0)	100,00 %	89,7	89,7	66 193,4	66 193,4	-	(5 235,7)	-	-
ALTA BABYLONE 2	0,1	0,9	100,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
ALTA BABYLONE 3	0,1	0,9	100,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	1 400,0	503,8	100,00 %	8 000,0	8 000,0	65,8	65,8	-	(2 052,4)	-	4 640,9
SAS HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	113,7	100,00 %	300,0	300,0	80 497,3	80 497,3	-	4,7	-	-
FILIALES (10 à 50%)											
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPORTUNITIES 1	-	-	47,33 %	25 183,1	25 183,1	-	-	-	-	-	-
FILIALES (<10%)											
TOTAL DES PARTICIPATIONS				351 818,2	224 980,6	518 946,6	516 533,9	-		20 000,0	

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu Paris 2^e.

3.2.3.6 États financiers publiés 2024

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Ventes de marchandises	
Production vendue (biens et services)	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 124,1
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	
Autres produits	
Produits d'exploitation	1 124,1
Achats de marchandises	
Variation de stock (marchandises)	
Achats matières premières et autres approvisionnements	
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	
Autres achats et charges externes	6 010,6
Impôts, taxes et versements assimilés	0,5
Salaires et traitements	
Charges sociales	
Dotations d'exploitation	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	
Pour risques et charges : dotations aux provisions	
Autres charges	8,0
Charges d'exploitation	6 019,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 895,0)
Opérations en commun	
Bénéfice ou perte transférée	
Perte ou bénéfice transféré	
Produits financiers	
Produits financiers de participations	51 162,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	21 665,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	22,8
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Produits financiers	72 850,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 155,8
Intérêts et charges assimilées	53 363,3
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Charges financières	59 519,1
RÉSULTAT FINANCIER	13 331,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 436,7

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	
Produits exceptionnels	1,6
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	
Charges exceptionnelles	20,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(18,5)
Participation des salariés aux résultats	
Impôts sur les bénéfices	(12 514,7)
Total des produits	73 976,5
Total des charges	53 043,6
BÉNÉFICE OU PERTE	20 932,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, marques			
Fonds commercial			
Immobilisations incorporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres			
Immobilisations corporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	310 290,5	116 701,4	193 589,1
Créances rattachées à des participations	620 173,2	2 292,4	617 880,7
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
ACTIF IMMOBILISÉ	930 463,7	118 993,8	811 469,9
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commande			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres	38 877,7		38 877,7
Valeurs mobilières de placement			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 106424 euros)	106,4		106,4
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	427 082,0		427 082,0
Comptes de régularisation			
Charges constatées d'avance	21,8		21,8
ACTIF CIRCULANT	466 087,8		466 087,8
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts	84,8		84,8
Écarts de conversion actif	5 844,0		5 844,0
TOTAL GÉNÉRAL	1 402 480,3	118 993,8	1 283 486,5

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4
Réserve légale	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	26,8
Autres	4 778,6
Report à nouveau	330 280,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	20 932,9
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	435 219,8
Provisions pour risques	5 844,0
Provisions pour charges	7,7
PROVISIONS	5 851,7
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	339 321,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2
Emprunts et dettes financières diverses	149 438,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6
Dettes fiscales et sociales	22,2
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	123 671,5
Comptes de régularisation	
Produits constatés d'avance	
DETTES	842 415,0
Écarts de conversion passif	
TOTAL GÉNÉRAL	1 283 486,5